

Tài liệu lưu hành NỘI BỘ

Gồm 2 phần :

Phần 1 điểm đánh giá và thông tin thị trường

Phần 2: Nhận định của các chuyên gia kì cựu

Phần 1:

Nhận định xu hướng đầu tư bất động sản năm 2024

Kinhtedothi - Năm 2024 được nhận định là một năm khó khăn của ngành BĐS Việt Nam, tuy nhiên cũng đan xen nhiều cơ hội mới. Những yếu tố tích cực như sự hồi phục mạnh mẽ, chính sách hỗ trợ và quy hoạch mới sẽ tạo ra môi trường thuận lợi để nhà đầu tư quyết định “xuống tiền”.

Thách thức nhưng cũng nhiều cơ hội

Báo cáo thị trường quý 3/2023 của Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARIS) cho biết, trong 9 tháng đầu năm 2023, Chính phủ cùng các cơ quan, bộ ngành đã tích cực can thiệp để khôi phục thị trường BĐS. Đặc biệt, gần 20 động thái từ phía Chính phủ đã được thông báo một cách liên tục

và mạnh mẽ, góp phần tăng cường niềm tin và sức mạnh cho thị trường và các bên liên quan.

Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 là tín hiệu quan trọng nhất, mang tính hướng dẫn và chỉ đạo rõ ràng. Theo thời gian, các cơ chế và chính sách từ Chính phủ ngày càng phản ánh đúng nhu cầu thực tế của thị trường và doanh nghiệp.

Lần đầu tiên sau nhiều năm, các nhà đầu tư dự án đã thể hiện sự nhiệt tình bán hàng thông qua loạt chính sách kích thích cầu hấp dẫn như chiết khấu, khuyến mãi, hỗ trợ lãi suất kéo dài, cùng việc nhận nhà sớm và mở rộng thời gian thanh toán, trong đó có dự án kéo dài đến 3 năm.

“Năm 2024 là một năm thách thức của ngành BĐS, tuy nhiên cũng mở ra cơ hội rất lớn để vực dậy thị trường BĐS. Đặc biệt hơn, khi trên thị trường đã có nhiều tỉnh thành công bố quy hoạch. Có thể kể đến như TP Hải Phòng, TP Cần Thơ, TP Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Phú Thọ, Ninh Thuận, An Giang, Cà Mau, Bến Tre, Kon Tum, Hải Dương, Bình Định...” – Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam TS Nguyễn Văn Đính nhìn nhận.

Đã phải là thời điểm xuống tiền?

Thời điểm cuối năm 2023 đã chứng kiến nhiều dự án quy mô lớn bắt đầu chiến dịch bán hàng, đa dạng hóa nguồn cung và thúc đẩy giao dịch. Cả khu vực phía Bắc và Nam đều có nhiều dự án như Canopy Residences, The Moonlight 1 An Lạc, Akari City, Glory Heights, và The Global City đóng góp vào nguồn cung mới. Phân khúc BĐS du lịch nghỉ dưỡng cũng đang trở lại mạnh mẽ, tạo ra dấu hiệu tích cực cho thị trường.

Từng chia sẻ về vấn đề này, chuyên gia kinh tế TS Đinh Trọng Thịnh nhận định rằng, với lãi suất ngân hàng ở mức thấp, nhà đầu tư sẽ tìm kiếm các kênh đầu tư như chứng khoán hay bất động sản. Sự giảm lãi suất huy động cùng với các chính sách bán hàng mới đang kích thích giao dịch.

Bên cạnh đó, những thay đổi mới trong bức tranh kinh tế vĩ mô và dự kiến tăng trưởng kinh tế là những tín hiệu tích cực. Nhận định từ quý 3/2024 có thể là thời điểm đảo chiều của BĐS và quý 2/2025 sẽ là thời điểm khởi sắc. Đặc biệt ngay sau khi các dự án Luật như Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS sản (sửa đổi) được chính thức đi vào thực tiễn.

“Ngoài ra, từ đầu năm 2024 sẽ mang đến một cơ hội đặc biệt cho những người quan tâm đến thị

trường BĐS Việt Nam. Các yếu tố tích cực như sự hồi phục mạnh mẽ, chính sách hỗ trợ, và quy hoạch mới tạo ra môi trường thuận lợi để đưa ra quyết định đầu tư. Tuy nhiên, sự lựa chọn này cũng đồng nghĩa với việc cần phải cân nhắc kỹ lưỡng về chiến lược và mục tiêu đầu tư, để tránh hối tiếc trong tương lai” – TS Đinh Trọng Thịnh nhận định.

Link-- <https://kinhtedothi.vn/nhan-dinh-xu-huong-dau-tu-bat-dong-san-nam-2024.html>

.....

2024: Thị trường bất động sản sẽ có bước chuyển mình

Huyền Ngân

Tuy chưa thể khẳng định rằng thị trường sẽ đạt được các kết quả rực rỡ nhưng chắc chắn năm 2024 chính là “viên gạch đầu tiên” xây nền móng cho chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản Việt Nam...

“Trong năm 2024, cầu nhà ở tại các đô thị lớn vẫn rất mạnh, sẵn sàng hấp thụ các sản phẩm chất lượng, giá hợp lý. Cầu thực vẫn duy trì mức ổn định; cầu đầu tư để tích lũy, để tạo dòng tiền thì cần thêm thời gian để hồi phục, khi niềm

tin của khách hàng và tình hình kinh tế chung khởi sắc hơn”. Đây là nhận định chung của các đại biểu tại “Diễn đàn thị trường bất động sản Việt Nam 2024 - Vượt qua thách thức” do Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS) vừa tổ chức.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở VẪN KHAN HIẾM

Thông tin tại diễn đàn, bà Phạm Thị Miên, Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị trường & Tư vấn xúc tiến đầu tư (VARIS), cho biết trong năm 2023, nguồn cung nhà ở thương mại vẫn còn rất khan hiếm. Tổng nguồn cung nhà ở năm 2023 đạt khoảng 55.329 sản phẩm, tăng 14% so với tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2022, nhưng vẫn chỉ bằng 32% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch (180.000 sản phẩm).

Thị trường thiếu vắng hẳn các sản phẩm nhà ở thương mại giá bình dân. Tỷ trọng nguồn cung căn hộ thuộc phân khúc bình dân trên tổng nguồn cung căn hộ mở bán liên tục tụt giảm, từ mức 30% vào năm 2019 còn 6% vào năm 2023. Nguồn cung các căn hộ có giá dưới 25 triệu đồng/m² chỉ có từ các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà thương mại tại các tỉnh thành cấp II, cấp III. Đặc biệt, phân khúc trung cấp cũng bắt đầu khan hiếm tại Hà Nội, TP.HCM. Nguồn cung

căn hộ có mức giá 40 triệu đồng/m² gần như chỉ xuất hiện tại các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Giang, Bắc Ninh...

Theo ông Lê Đình Chung, Tổng Giám đốc SGO Homes, trong ngắn hạn, nguồn cung vẫn khó có thể bật tăng do số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới rất ít và đang ngày càng có xu hướng sụt giảm, đặc biệt là phân khúc bình dân, trung cấp. Do bị chặn bởi nút thắt về pháp lý khiến cơ quan quản lý Nhà nước thận trọng hơn trong việc phê duyệt dự án. Vướng mắc pháp lý cũng khiến doanh nghiệp gặp khó khăn về đầu ra, không có nguồn lực để trả nợ và phát triển dự án mới...

Lãnh đạo SGO Homes cũng cho rằng mặc dù nguồn cung nhà ở sơ cấp đưa vào thị trường vẫn còn “nhỏ giọt”, nhưng trong bối cảnh thị trường khó khăn, việc có thêm nguồn cung, đặc biệt là nguồn cung căn hộ từ các dự án mới đã góp phần làm “ấm” thị trường.

Về vấn đề này, số liệu của VARS chỉ rõ: trong quý 4/2023, tổng nguồn cung đạt 21.774 sản phẩm, tăng 6% so với quý trước. Số lượng giao dịch tương đương với quý 3/2023 và gấp đôi so với các quý đầu năm. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục được cải thiện, đạt 26%, tăng 12 điểm % so với

cùng kỳ năm 2022 và tương đương với quý 3/2023. Tính chung cả năm 2023, tỷ lệ hấp thụ trên toàn thị trường đạt 33%, với khoảng 18.600 căn hộ, sản phẩm thấp tầng được giao dịch thành công, tương đương với tổng lượng giao dịch nhà ở năm 2022, nhưng vẫn chỉ bằng 17% so với năm 2018. Phân khúc căn hộ trung cấp dẫn đầu về số lượng giao dịch, chiếm 43%, theo sau là phân khúc căn hộ cao cấp, chiếm 27%.

Về khả năng hấp thụ của thị trường, đại diện VARS chia sẻ: lượng giao dịch khó bật tăng do nguồn cung khan hiếm, không phù hợp với khả năng tài chính của người mua, mặt bằng lãi suất giảm nhưng nhà đầu tư, doanh nghiệp vẫn chưa tiếp cận với nguồn vốn tín dụng do không đáp ứng được điều kiện vay vốn... Một số nguồn cung được nhà đầu tư đặc biệt quan tâm, được kỳ vọng tạo "cú hích" cho thị trường lại không "ra" được do không đáp ứng được yêu cầu pháp lý.

“Năm 2023 là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng. Kể từ tháng 5/2022 cho đến cuối năm 2023, thị trường bất động sản đã phủ bởi “gam màu xám xịt, ảm đạm” khi hàng nghìn dự án phải tạm dừng hoạt động, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải

giải thể hoặc tạm đóng cửa. Việc này kéo theo hàng ngàn nhân viên môi giới bất động sản phải bỏ nghề, nguyên nhân đến từ sự biến động của biến động tình hình kinh tế thế giới, sự lạc hậu của một số bộ luật liên quan...”, ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, đánh giá.

THỊ TRƯỜNG GHI NHẬN NHIỀU TÍN HIỆU TÍCH CỰC

Mặc dù vậy, các chuyên gia khẳng định thị trường cũng có nhiều dấu hiệu tích cực. Đó là càng về cuối năm, nguồn cung càng được đẩy mạnh cả về chất và lượng, các sự kiện mở bán, kick-off quy mô lớn liên tục được triển khai. Một số dự án mới được đẩy mạnh truyền thông với nhiều hoạt động khuấy động thị trường, đặc biệt là các dự án thuộc Vinhomes, Khang Điền...; trên thị trường thứ cấp, nhà đầu tư đã bắt đầu tận dụng ưu đãi về lãi suất để săn tìm các sản phẩm tiềm năng; giao dịch thứ cấp diễn ra ngày càng sôi động, đặc biệt là ở phân khúc căn hộ, đất nền.

Về giá bán, nhìn chung, đã bắt đầu duy trì ổn định sau các đợt giảm giá trong nửa đầu năm 2023. Một số phân khúc, thị trường đã có dấu hiệu “vượt đáy” và đi ngang kể từ quý 3/2023.

Thị trường đã bắt đầu ghi nhận một vài khu vực tạo “sốt nóng” cục bộ như số dự án tái định cư giá rẻ, chỉ khoảng 3-4 triệu đồng/m², với hạ tầng đồng bộ.

Ngoài ra, còn nhiều yếu tố khác đang và sẽ tác động, thúc thị trường bất động sản chuyển mình trong năm 2024. Cụ thể, trải qua quá trình thanh lọc thì sức khỏe nội tại, cùng khả năng ứng biến với các khó khăn, thử thách của các chủ thể tồn tại trên thị trường sẽ được nâng lên. Bên cạnh đó, các thay đổi trong luật mới tuy chưa được áp dụng nhưng sẽ là tín hiệu tích cực để các chủ thể gửi gắm niềm tin và "xóc" lại tinh thần cho công đoạn chuẩn bị trong thời kỳ sắp tới (với điều kiện Luật Đất đai phải “ăn nhập” và thống nhất với 2 bộ luật đã được thông qua trước đó). Song song với các giải pháp tháo gỡ khó khăn về mặt pháp lý và nguồn vốn cho thị trường bất động sản, “niềm tin” của khách hàng và nhà đầu tư vẫn sẽ là yếu tố tiếp tục được quan tâm và tập trung các biện pháp nhằm giải tỏa trong năm 2024.

Trên cơ sở đó, chuyên gia kinh tế Nguyễn Minh Phong nhận định, bước sang năm 2024, thị trường sẽ tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen, nhưng thị trường sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, ghi nhận những

động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào lẫn đầu ra...

Đồng quan điểm, lãnh đạo VARS dự báo: “quý 1 và quý 2/2024, thị trường sẽ tiếp tục duy trì tín hiệu tốt từ thời điểm cuối năm 2023. Nhưng phải từ cuối quý 3 trở đi sự phục hồi mới được thể hiện rõ rệt. Năm 2024, thị trường sẽ đón nhận sự quay trở lại của khoảng 30 - 40% lượng môi giới bất động sản. Càng về thời điểm cuối năm, số lượng này càng có xu hướng tăng lên.

Các chương trình mở bán quy mô lớn cùng chiến dịch truyền thông rầm rộ sẽ diễn ra một cách thường xuyên và liên tục hơn. Đây được xem là hành động quyết liệt, thể hiện sự quyết tâm sinh tồn rất cao của các chủ đầu tư trong nỗ lực vượt qua khó khăn. Các cơ chế, chính sách, đặc biệt liên quan đến tín dụng đạt được độ ngầm sẽ cho thấy rõ hơn các tác động tích cực đến thị trường”.

Cũng theo VARS, phân khúc nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá bình dân sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường từ giai đoạn giữa năm 2024. Phân khúc bất động sản công nghiệp tiếp tục đà tăng trưởng trên cơ sở các kết quả ấn tượng đã đạt được trong năm 2023. Phân khúc bất động sản

du lịch, nghỉ dưỡng tiếp tục đối diện với nhiều thách thức, chỉ có thể xoay chuyển tình thế tốt nếu ngành du lịch thực sự đạt được kết quả ấn tượng.

Phân khúc bất động sản thương mại không ghi nhận nhiều sự biến động. Hoạt động M&A duy trì độ nhiệt, với nhiều hơn các thương vụ thành công, đặc biệt là sự tham gia của các doanh nghiệp nội. Các ngành nghề khác, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ thị trường bất động sản như sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất... dần được phục hồi nhưng với tốc độ chậm.

Tần suất ra mắt các nguồn cung mới sẽ đều đặn và dày hơn so với năm 2023. Bên cạnh các chủ đầu tư lớn, sẽ có thêm nguồn cung từ các chủ đầu tư mới chào sân. Cuối quý 1, đầu quý 2/2024 sẽ xuất hiện sự “khởi phát” của nguồn cung ra thị trường. Trong đó, Bình Dương sẽ trở thành điểm sáng của khu vực phía Nam với khoảng 10.000 sản phẩm mới lần đầu tiên ra mắt. TP.HCM sẽ có khoảng 5.000 sản phẩm mới, chưa kể các sản phẩm tồn kho. Nếu các thủ tục pháp lý được hoàn thiện đúng tiến độ, dự án không bị tạm dừng do chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính, dự kiến thị trường Hà Nội sẽ đón nhận khoảng 15.000 căn hộ và sản phẩm thấp tầng. Một số địa phương, khu vực đầy

mạnh phát triển về hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông như Tây Nam Bộ, Đông Nam Bộ... sẽ có cơ hội đạt được kỳ vọng lớn về nguồn cung bất động sản trong thời gian sắp tới....

Nội dung đầy đủ của bài viết được đăng tải trên Tạp chí Kinh tế Việt Nam số 03-2024 phát hành ngày 15-1-2024. Kính mời Quý độc giả tìm đọc tại [đây](https://vneconomy.vn/2024-thi-truong-bat-dong-san-se-co-buoc-chuyen-minh.htm):

<https://vneconomy.vn/2024-thi-truong-bat-dong-san-se-co-buoc-chuyen-minh.htm>

Cơ hội mới cho thị trường bất động sản năm 2024

Thanh Xuân

Gần 20 động thái từ phía Chính phủ được thông báo một cách liên tục và mạnh mẽ, góp phần tăng cường niềm tin lẫn sức mạnh cho thị trường cùng các bên liên quan. Đặc biệt, với việc có không ít tỉnh thành công bố quy hoạch càng mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản...

Năm 2024 được nhận định vẫn khó khăn đối với ngành bất động sản Việt Nam, tuy nhiên cũng đan xen nhiều cơ hội mới. Những yếu tố tích cực như chính sách hỗ trợ, quy hoạch mới, sự hồi

phục của thị trường sẽ tạo ra môi trường thuận lợi cho nhà đầu tư...

NHIỀU TỈNH, THÀNH CÔNG BỐ QUY HOẠCH

Báo cáo thị trường quý 3/2023 của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (Vars) cho biết, trong 9 tháng đầu năm 2023, Chính phủ cùng các cơ quan, bộ ngành rất tích cực can thiệp nhằm khôi phục thị trường bất động sản. Cụ thể, gần 20 động thái từ phía Chính phủ được thông báo một cách liên tục và mạnh mẽ, góp phần tăng cường niềm tin lẫn sức mạnh cho thị trường cùng các bên liên quan. Nhất là Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 là tín hiệu quan trọng, mang tính hướng dẫn và chỉ đạo rõ ràng.

Đặc biệt, việc có không ít tỉnh thành hiện nay công bố quy hoạch, như: TP.Hải Phòng, TP.Cần Thơ, TP.Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Phú Thọ, Ninh Thuận, An Giang, Cà Mau, Bến Tre, Kon Tum, Hải Dương, Bình Định... càng mở ra cơ hội cho thị trường bất động sản.

Ngoài ra, lần đầu tiên sau nhiều năm, các nhà đầu tư dự án đã thể hiện sự nhiệt tình bán hàng thông qua hàng loạt chính sách kích thích cầu hấp dẫn, gồm: chiết khấu, khuyến mãi, hỗ trợ lãi suất kéo dài, nhận nhà sớm, mở rộng thời gian

thanh toán, trong đó có dự án thậm chí kéo dài đến 3 năm..

Thực tế, thời điểm cuối năm 2023 chứng kiến nhiều dự án quy mô lớn bắt đầu chiến dịch bán hàng, giúp đa dạng hóa nguồn cung và thúc đẩy giao dịch. Cả khu vực phía Bắc và Nam đều có dự án, như: Canopy Residences, The Moonlight 1 An Lạc, Akari City, Glory Heights, The Global City đều đóng góp vào nguồn cung mới. Phân khúc bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cũng trở lại mạnh mẽ, tạo ra dấu hiệu tích cực cho thị trường.

Theo Chuyên gia kinh tế Đinh Trọng Thịnh, Học viện Tài chính, với lãi suất ngân hàng ở mức thấp, nhà đầu tư sẽ tìm kiếm các kênh đầu tư như chứng khoán hay bất động sản. Thêm vào đó, chính sách bán hàng hấp dẫn tất yếu càng kích thích giao dịch. Mặt khác, những thay đổi mới trong bức tranh kinh tế vĩ mô và dự kiến tăng trưởng kinh tế cũng đem đến tín hiệu tích cực.

Nêu quan điểm, Chuyên gia kinh tế, TS. Đinh Thế Hiển, cho rằng đến nay chính sách điều hành của Chính phủ đang từng bước phát huy hiệu quả, điều chỉnh thị trường bất động sản về vùng ổn định. “Quốc hội vừa thông qua Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, sắp tới có thể là Luật Đất đai sửa đổi. Điều này chưa

từng có khi cả ba luật quan trọng liên quan tới thị trường bất động sản được thông qua gần như cùng một thời điểm, nên hứa hẹn tạo chuyển biến lớn”, chuyên gia nhận xét.

TRIỂN VỌNG TỪ PHÂN KHÚC ĐÁP ỨNG NHU CẦU THỰC

Theo Công ty Chứng khoán Agribank (Agriseco), dù liên tục được tháo gỡ khó khăn nhưng một số vấn đề của thị trường bất động sản chưa thể giải quyết dứt điểm, thị trường bất động sản 2024 dự báo sẽ còn thách thức. Đó là sức cầu mua nhà hồi phục chậm, nguồn thu bất động sản giảm làm ảnh hưởng đến lợi nhuận năm 2024 và doanh nghiệp phải chịu áp lực trả nợ đáo hạn trái phiếu lớn trong khi khả năng trả nợ thấp, tỷ lệ nợ xấu tăng.

Vì vậy, đơn vị này cho rằng thị trường bất động sản chỉ bắt đầu khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024, khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ. Triển vọng phục hồi chủ yếu đến từ các phân khúc căn hộ đáp ứng nhu cầu ở thực ở nội đô hoặc ven trung tâm có vị trí, cơ sở hạ tầng phát triển. Đối với doanh nghiệp bất động sản trên sàn, kết quả kinh doanh năm 2024 khó tăng trưởng đột biến. Song “chúng tôi đánh giá tích cực kết quả kinh doanh của doanh nghiệp có

năng lực bán hàng tốt và quỹ đất đang bàn giao phù hợp với nhu cầu ở thực”, Agriseco đưa ra ý kiến.

Tuy nhiên, TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Vars, phân tích: Năm 2024, nhu cầu ở thực để an cư vẫn luôn hiện hữu, do đó, khi thị trường đáp ứng được nguồn hàng phù hợp thì người dân vẫn mua. Đặc biệt, ở phân khúc chung cư, đây là dòng sản phẩm được ưa chuộng hơn cả. Nhưng nhìn vào nguồn cung, năm 2024, khả năng không có nhiều sản phẩm ra mắt thị trường, bởi dự án của các chủ đầu tư chưa được giải quyết tận gốc vướng mắc.

“Cuối tháng 11, Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi được thông qua, song còn Luật Đất đai sửa đổi chưa phê duyệt. Chưa kể hai luật vừa thông qua, phải đợi tới đầu năm 2025 mới có hiệu lực thi hành. Điều này có nghĩa trong cả năm tới, chính sách mới không mang vào áp dụng, để tháo gỡ cho loạt dự án đang nằm đợi cơ chế. Từ đây, kéo theo nguồn cung năm sau chưa cải thiện ngay”, chuyên gia lưu ý.

Căn cứ tình hình thực tế, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn dự báo: Thị trường bất động sản từ quý 2 - 4/2024 sẽ xuất

hiện điểm đảo chiều. Thị trường sau đó mới bước vào chu kỳ mới và trải qua 4 giai đoạn: thăm dò, củng cố, khởi sắc, ổn định.

Cụ thể, giai đoạn thăm dò diễn ra vào nửa cuối năm 2024 với thanh khoản nhỏ lẻ đến từ sản phẩm chung cư đáp ứng nhu cầu ở thực. Tiếp theo, giai đoạn củng cố rơi vào quý 4/2024 – quý 1/2025, trong điều kiện công cụ, chính sách tiền tệ được đẩy mạnh ở diện rộng, giúp tháo gỡ khó khăn về nguồn tiền; Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi và Luật Nhà ở sửa đổi có hiệu lực từ đầu năm 2025 góp phần khơi thông nguồn tiền, tháo gỡ pháp lý.

Cũng theo vị Phó Tổng Giám đốc, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào thời kỳ khởi sắc từ quý 2 – quý 4/2025. Ông kỳ vọng giai đoạn này ghi nhận sự phát triển kinh tế mạnh mẽ, nguồn tiền đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tăng trưởng. Tiềm lực tài chính của chủ đầu tư và môi trường tiền tệ cải thiện dẫn đến sự phục hồi của nguồn cung và thanh khoản trên diện rộng, giá bất động sản trong giai đoạn này cũng cải thiện đồng thời với nguồn cung và thanh khoản.

“Từ sau quý 1/2026, ngành bất động sản có thể dần bước vào giai đoạn ổn định. Thị trường tiếp tục đà tăng trưởng tốt về thanh khoản và giá,

đồng thời có sự xuất hiện của nhiều loại hình bất động sản”, chuyên gia nhận định.

<https://vneconomy.vn/co-hoi-moi-cho-thi-truong-bat-dong-san-nam-2024.htm>

.....

Thị trường BĐS sẽ có bước chuyển mình trong năm 2024

(Chinhphu.vn)- Trong quý 4/2023, thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam đã có sự cải thiện cả về nguồn cung và giao dịch. Những động thái quyết liệt của Chính phủ trong việc ban hành các cơ chế, chính sách sẽ góp phần đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường trong năm 2024.

Tại "Diễn đàn thị trường bất động sản Việt Nam 2024 – Vượt qua thách thức" được tổ chức mới đây, dẫn ra số liệu cụ thể, các chuyên gia BĐS cho biết, trong quý 4/2023 có khoảng 7.000 sản phẩm lần đầu tiên ra mắt thị trường, tính chung

tổng nguồn cung đạt 21.774 sản phẩm, tăng 6% so với quý 3/2023.

Số lượng giao dịch đạt 5.710 sản phẩm, tương đương với quý 3/2023 và gấp đôi so với các quý đầu năm. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục được cải thiện, đạt 26%, tăng 12 điểm % so với cùng kỳ năm 2022 và tương đương với quý 3/2023.

Về việc phát triển các phân khúc trên thị trường, các chuyên gia BĐS cho rằng BĐS công nghiệp liên tục dẫn đầu với sự gia nhập của rất nhiều "đại bàng" lớn quốc tế. Đây được đánh giá là phân khúc duy nhất có mức tăng giá nhưng vẫn được đón nhận do mức độ hoàn thiện theo hướng ngày càng hiện đại, thông minh. Có thể kể đến một số khu công nghiệp lớn có sự tham gia của các doanh nghiệp nước ngoài/doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Hoạt động M&A cũng đạt được những kết quả tương đối khả quan với tổng giá trị 2023 của ngành bất động sản chiếm tỷ trọng tới 23% với

phần lớn các giao dịch thành công từ các nhà đầu tư ngoại quốc và đứng thứ 2 trong các ngành kinh tế.

Năm 2024 đặt 'nền móng' cho chu kỳ mới của BĐS

Bên cạnh tổng kết, đánh giá thị trường bất động sản quý 4 và năm 2023, các chuyên gia tại sự kiện cũng đã đưa ra những dự báo về thị trường bất động sản năm 2024.

Theo Phạm Thị Miên, Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị trường và Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS, tình hình bất động sản Việt Nam sẽ thay đổi dựa vào tình hình kinh tế thế giới và điều hành kinh tế vĩ mô.

Thời gian tới, cùng với việc hoàn thiện để thông qua Luật Đất đai, Chính phủ vẫn tiếp tục nghiên cứu và ban hành các cơ chế, chính sách tích cực nhằm đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường.

TIN LIÊN QUAN



• Thị trường bất động sản
đã qua giai đoạn khó khăn
nhất



Bước tiến mới trong việc
khởi thông vướng mắc của
thị trường bất động sản



Tăng nguồn cung nhà ở
giá rẻ, thị trường bất động
sản hướng đến nhu cầu
thực



Thực hiện quyết liệt các
giải pháp phát triển thị
trường bất động sản an
toàn, lành mạnh, bền vững

"Mặc dù, chưa thể khẳng định thị trường sẽ đạt được các kết quả rực rỡ trong năm 2024.

Nhưng đây chính là 'nền móng' cho chu kỳ phát triển mới của thị trường BĐS Việt Nam. Phân khúc BĐS nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bình dân sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường từ giữa năm 2024", Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị trường và Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS nhìn nhận.

Dưới góc nhìn kinh tế, TS Nguyễn Minh Phong cho rằng, bước sang 2024, thị trường BĐS sẽ tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen, nhưng thị trường sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, ghi nhận những động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào lẫn đầu ra...

Theo ông Phong, căn cứ cho dự báo lạc quan này là kết quả ghi nhận các giao dịch trên thị trường trong năm 2023 đã có đà tăng liên tục về quy mô theo thời gian, đạt tổng 2.700 giao dịch trong quý 1/2023; 3.700 giao dịch trong quý 2/2023 và 6.000 giao dịch trong quý 3/2023.

Số liệu từ Ngân hàng Nhà nước đến ngày 30/11/2023 cũng cho thấy, tín dụng đối với nền kinh tế đã đạt hơn 13 triệu tỷ đồng, tăng 9,15% so với cuối năm 2022. Hiện lãi suất huy động, cho vay đã giảm bình quân 2-3% so với cuối 2022 và dự kiến mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm trong thời gian tới.

Đặc biệt, độ ngấm và hiệu quả tháo gỡ về chính sách, cải thiện về môi trường pháp lý đang đậm nét dần sau 20 động thái liên tục được triển khai trong năm 2023, với hàng loạt dự án Luật đã được điều chỉnh và được Quốc hội thông qua.

"Một trong những vướng mắc nhất của thị trường hiện nay là tính pháp lý của các dự án,

chiếm khoảng 70-80% khó khăn. Nếu giai đoạn 2024 – 2025, các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án ở các khu dân cư mới được giải quyết thì thị trường BĐS sẽ phục hồi", TS Nguyễn Minh Phong nhấn mạnh.

.....

Năm 2024, bất động sản theo xu hướng nào?

Bất động sản trong năm 2023 đối diện nhiều khó khăn. Tuy nhiên, bước sang 2024 người mua nhà, nhà đầu tư sẽ chỉ quan tâm đến những dự án bất động sản pháp lý hoàn chỉnh và thanh khoản cao. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản phải thực hiện tái cấu trúc lại dòng sản phẩm kinh doanh theo nhu cầu của người mua nhà.

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TPHCM cho biết dù thị trường bất động sản (BDS) vẫn còn rất khó khăn nhưng có căn cứ để khẳng định về triển vọng phục hồi trở

lại và tiếp tục tăng trưởng theo định hướng phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Các khó khăn đang giảm dần

Động lực lớn cho sự phục hồi trở lại đến từ tinh thần nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý, vướng mắc lớn nhất của thị trường BĐS đi đôi với tháo gỡ khó khăn cho hàng trăm dự án BĐS, nhằm kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh theo hướng minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, tạo điều kiện cho nhà đầu tư tiếp cận thuận lợi hơn về đất đai, thị trường vốn, tín dụng được thể hiện tại Nghị quyết số 18 ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương chỉ đạo hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai.

Đại diện Hiệp hội BĐS TPHCM đưa ra đánh giá, các biện pháp quyết liệt của Chính phủ bước đầu đã thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa từ các bộ, ngành đến các địa phương, truyền cảm hứng cho cộng đồng DN, người dân, nhà đầu tư để vượt qua khó khăn, nâng đỡ niềm tin thị trường. Theo các chuyên gia, cùng với các nút thắt về pháp lý, nguồn vốn, thì niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư chính là “chốt chặn cuối cùng” cần giải tỏa để thị trường BĐS thực sự trở về “trạng thái bình thường”. Muốn vậy, cần đưa giá nhà về mức phù hợp.

Theo kết quả khảo sát gần đây của Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARIS), hầu hết các nhà môi giới được hỏi đánh giá cao các nỗ lực của cơ quan quản lý nhà nước và dự báo khả quan về quá trình phục hồi của thị trường BĐS. Trong đó, có tới 60% số người được hỏi cho biết khách hàng của họ, là các nhà đầu tư đã tham gia thị trường BĐS trước đó, sẽ đầu tư BĐS nếu lãi suất tiếp tục giảm. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn trong bối cảnh sản xuất, kinh doanh khó khăn, sức hấp thụ vốn của nền kinh tế kém, họ sẽ thận trọng hơn trong việc lựa chọn và tính toán, khai thác các gói vay tài chính cho các tài sản “gửi gắm” cũng như sẽ không tất tay vào các kênh đầu tư này.

Bà Phạm Thị Miên - Phó Trưởng Ban Nghiên cứu thị trường và Tư vấn, xúc tiến đầu tư, Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho biết, quý IV/2023, thị trường đã có thêm sự nhộn nhịp khi có nhiều dự án mở bán.

Nguồn cung và giao dịch trong quý IV đã có sự cải thiện khi tổng cung đạt 21.774 sản phẩm, tăng 6% so với quý III/2023. Trong đó có khoảng 7.000 sản phẩm lần đầu tiên ra mắt trên thị trường. Riêng với phân khúc nhà ở xã hội, 46 dự án được hoàn thành với 20.210 căn, đạt 4,7% kế hoạch trong giai đoạn 2021-2025.

Người mua, nhà đầu tư quan tâm đến loại hình bất động sản nào

Giới chuyên gia nhận định, nhu cầu BĐS luôn lớn. Nhưng năm 2024 không phải bất kỳ loại hình bất động sản nào cũng có thể đón được sóng phục hồi. Khẩu vị của người mua lẫn nhà đầu tư sẽ thay đổi theo thời gian.

Ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết, trong các loại hình nhà ở thì nhà riêng và chung cư là loại hình “sốt nóng”, vì đây là loại hình nhà ở thực. Loại hình này khá ổn định trong bối cảnh thị trường khó khăn. Khi thị trường bắt đầu phục hồi thì chung cư cũng là loại hình “dẫn sóng” cho cả chu kỳ thị trường. Nhưng đến giai đoạn tiếp theo khi thị trường bùng nổ thì các loại hình nhà ở thực lại không nóng sốt bằng các loại hình đầu cơ như đất nền hoặc nghỉ dưỡng. Như vậy, nhìn vào bức tranh thị trường hiện tại, các DN nên có lộ trình tái cơ cấu loại hình sản phẩm để tạo ra dòng tiền. Trước đó, cuối năm 2013, Bộ Xây dựng đã đưa ra nhận xét chung cư là loại hình ít bị ảnh hưởng nhất, đến giai đoạn hiện nay cơ quan quản lý cũng đưa ra khuyến nghị như vậy. Do đó, loại hình đáp ứng được nhu cầu ở thực, có hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ về dòng tiền và đặc biệt có đầy đủ cơ sở hạ tầng thì nó sẽ đáp ứng được nhu cầu người dân.

Bản chất của dòng tiền là sau khi thoát khỏi các sản phẩm đầu cơ thì chắc chắn sẽ tìm kiếm và trú ẩn vào các sản phẩm mang tính chất bền vững, ít biến động và các sản phẩm tạo ra dòng tiền. Do đó đối với các chủ đầu tư, giai đoạn này nếu nhận thấy loại hình nào thực sự phát triển thì nên tái cơ cấu theo loại hình đó. Còn sau khi thị trường giải quyết được vấn đề cơ bản về vốn, về chính sách tiền tệ, về pháp lý thì chúng ta sẽ bước vào giai đoạn phát triển các sản phẩm nghỉ dưỡng, đất nền..., là những loại hình đi sau các con sóng về nhà ở.

Ông Lê Đình Chung - Tổng Giám đốc SGO Homes nhận định, thị trường BĐS nhà ở các thành phố lớn đã có dấu hiệu vượt đáy, tập trung ở phân khúc chung cư, nhà ở giá dưới 10 tỷ đồng tại khu vực lõi trung tâm.

Trong khi đó, phân khúc đất nền chưa có tín hiệu tích cực nhưng đã có dấu hiệu vượt đáy ở loại hình đất đấu giá, ở khu vực xung quanh Hà Nội, mức giá quanh 2 tỷ đồng, có tỷ lệ hấp thụ 70% - 80% với mức giá đấu cao hơn khoảng 5% mức giá khởi điểm, có thể chuyển nhượng ngay với mức chênh lệch từ 30-50 triệu đồng/nền. Riêng phân khúc BĐS, du lịch nghỉ dưỡng, đại diện SGO Homes cho rằng vẫn ảm đạm.

<https://daidoanket.vn/nam-2024-bat-dong-san-theo-xu-huong-nao-10270954.html>

.....

Ngành bất động sản trong năm 2024 sẽ diễn biến theo xu hướng nào?

Trong báo cáo triển vọng thị trường năm 2024 mới đây, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS) dự báo phân khúc bất động sản trung cấp sẽ là điểm sáng phục hồi trong năm 2024 khi những tín hiệu tích cực đã xuất hiện trong nửa cuối 2023. Việc thiếu hụt nguồn cung phân khúc giá phải chăng và lãi suất về mức thấp sẽ kích thích nhu cầu tại phân khúc này nhờ nhu cầu ở thực lớn.

MBS cũng dự báo hoạt động tái cấu trúc nguồn vốn và M&A dự án bất động sản sẽ sôi động trong năm 2024 khi các doanh nghiệp cần cơ cấu để thực hiện dự án.

Theo đó, để vượt qua khó khăn về tiếp cận vốn vay ngân hàng, một số doanh nghiệp niêm yết như CEO Group, Novaland, Đất Xanh, Phát Đạt,

Địa ốc Hoàng Quân đã lên kế hoạch huy động vốn trên sàn.

MBS cho rằng đây cũng sẽ là xu hướng huy động vốn của các công ty bất động sản trong năm 2024 vì trong bối cảnh nợ xấu tăng mạnh, các ngân hàng sẽ thận trọng hơn trong quá trình cho vay bất động sản.

Hơn nữa, sang năm 2024, triển vọng hồi phục của thị trường chứng khoán trở nên rõ nét với kỳ vọng các ngân hàng trung ương thế giới hạ lãi suất, phát hành cổ phiếu tiếp tục là phương thức huy động vốn chiến lược của 1 số doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, MBS cũng dự báo hoạt động M&A các dự án bất động sản cũng sẽ trở nên sôi động trong năm 2024 bởi sức khỏe tài chính của nhiều doanh nghiệp bất động sản đang yếu đi, do đó việc bán dự án là cần thiết để có thể duy trì hoạt động và phát triển.

Ngoài ra, lãi suất điều hành của Mỹ dự báo giảm 4 lần về mức 4,25% trong năm 2024. Điều này sẽ củng cố nguồn tín dụng cho các tổ chức nước ngoài muốn mua lại các dự án bất động sản ở Việt Nam.

Lãi suất phi rủi ro ở thị trường quốc tế thấp hơn cũng sẽ làm tăng định giá của các dự án bất động sản Việt Nam đối với các tổ chức quốc tế, từ đó có thể khiến cung cầu gặp nhau và hoạt động M&A trở nên sôi động hơn.

<https://cafeland.vn/tin-tuc/nganh-bat-dong-san-trong-nam-2024-se-dien-bien-theo-xu-huong-nao-125842.html>

.....
Triển vọng thị trường bất động sản năm 2024

Dù còn nhiều khó khăn nhưng thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam đã vượt qua giai đoạn “bĩ cực” nhất. Năm 2024 sẽ ghi nhận những động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào và đầu ra.

Mức độ hồi phục không đồng đều ở các phân khúc

Năm 2024, về tổng thể, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn và mức phục hồi không đồng đều trên các phân khúc, nhưng thị trường bất động sản Việt Nam đã vượt qua giai đoạn “bĩ cực” nhất, đang và sẽ ghi nhận những động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào và đầu ra.

Theo đó, phân khúc bất động sản công nghiệp sẽ sôi động hơn nhờ gia tăng hoạt động của khu vực FDI và triển khai các dự án hạ tầng trên cả nước.

Phân khúc nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội khả năng cũng sẽ chuyển biến tích cực và ghi nhận nguồn cung mới tăng do các chủ đầu tư nhận thức được việc tự điều hướng cơ cấu sản phẩm để phát triển phù hợp với dòng chảy của thị trường.

Tuy nhiên, với phân khúc nhà ở thương mại cao cấp, khả năng sẽ hồi sức chậm hơn do nhu cầu thực chưa thể đột biến. Dự kiến năm 2024 sẽ không có nhiều chủ đầu tư dám phát triển dòng sản phẩm này.

Với phân khúc đất nền, do quy định mới về siết chặt hoạt động phân lô bán nền tại Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và thanh khoản xuống thấp suốt năm 2023 nên phân khúc này cũng cần nhiều thời gian hơn trong việc hồi phục.

Dự báo khoảng cuối năm 2024, đất nền mới có thể đảo chiều. Vì vậy, các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính chưa nên tham gia phân khúc đất nền ở thời điểm hiện tại cũng như giai đoạn đầu năm 2024. Còn đối với những nhà đầu tư lớn, có dòng tiền khỏe thì thời gian gần đây họ đã bắt đầu tìm kiếm cơ hội.

Với thị trường kho vận, trong năm 2024, động lực của thị trường này sẽ tiếp tục được thúc đẩy bởi nhu cầu nội địa. Cùng với xu hướng toàn cầu, các hoạt động thương mại xuyên biên giới dự báo sẽ có dấu hiệu phục hồi, tuy nhiên tốc độ sẽ chậm. Các chủ đầu tư sẽ tiếp tục phải đối mặt với thách thức cải thiện và duy trì hoạt động của tài sản. Đồng thời, dự báo về khác biệt đáng kể giữa giá chào thuê và giá giao dịch sẽ xuất hiện, đặc biệt là ở các dự án mới.

Tuy nhiên, nguồn cung nhà kho xây sẵn mới sẽ gia tăng đáng kể vào năm 2024 với các dự án chất lượng cao tại Bắc Ninh, Hải Phòng và Hưng Yên. Dự báo nguồn cung sẽ tăng thêm 700.000m², đưa tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn hiện đại vào cuối năm 2024 tăng gấp 1,6 lần so với thời điểm hiện tại.

Trong tương lai ngắn hạn, thị trường nhà kho xây sẵn hiện đại miền Bắc được kỳ vọng tiếp tục mở

rộng ra các tỉnh lân cận như Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Quảng Ninh nhờ lợi thế giá đất cạnh tranh và nguồn đất sẵn có cho phát triển dự án mới. Trong đó, nhiều nhà đầu tư lớn như Mapletree, Indochina Kajima, Core5, Western Pacific Group đã có mặt tại các thị trường này và dự kiến hoàn thành các dự án vào năm 2024.

Mất cân đối cung - cầu vẫn sẽ diễn ra

Mất cân đối cung - cầu trong một số phân khúc là vấn đề sẽ tiếp tục kéo dài sang năm 2024, nhất là tình trạng thiếu nhà ở xã hội và mặt bằng văn phòng chất lượng cao.

Mặc dù, Bộ Xây dựng đang chỉ đạo thực hiện Đề án xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các doanh nghiệp cũng đang chủ động điều hướng sang phát triển phân khúc này, song khả năng nguồn cung vẫn chưa thể đáp ứng được nguồn cầu. Năm 2024, mất cân đối cung - cầu ở phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cơ bản vẫn tiếp diễn.

Đối với mặt bằng văn phòng chất lượng cao, hiện Việt Nam đang được nhiều nhà đầu tư nước ngoài xem xét như là một trong những địa điểm thay thế trong chiến lược đa dạng hóa chuỗi cung ứng, song sự thiếu vắng các cao ốc văn phòng

chất lượng cao và đạt chứng nhận xanh về Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG) sẽ ảnh hưởng đến quá trình ra quyết định của họ.

Quy mô thị trường văn phòng ở TP. Hồ Chí Minh chỉ bằng khoảng 1/3 thị trường Bangkok (Thái Lan) và Jakarta (Indonesia), và 1/4 so với Manila (Philippines). Trong khi, mật độ nhân viên văn phòng ở TP. Hồ Chí Minh gấp 3 lần so với Bangkok, Manila, Jakarta, và gấp đôi so với Singapore. Do đó, giá thuê trung bình văn phòng hạng A tại TP. Hồ Chí Minh cao gấp 2-3 lần so với Bangkok, Jakarta và Manila.

Hơn nữa, thời gian tới, nhu cầu thuê và mối quan hệ giữa chủ đầu tư - khách thuê văn phòng sẽ thay đổi theo hướng khách thuê văn phòng ngày càng chú trọng vào các dự án chất lượng cao, không gian đổi mới sáng tạo và có dịch vụ vận hành tốt, nhằm nâng cao chất lượng môi trường làm việc và đáp ứng các tiêu chí bền vững. Điều khoản thuê văn phòng cũng sẽ dần linh hoạt hơn và đòi hỏi các chủ đầu tư văn phòng cần cung cấp những gói ưu đãi mới hoặc tiện ích đáp ứng yêu cầu ESG của khách thuê, chẳng hạn như thêm thời gian hoàn thiện văn phòng, thêm các điều kiện ưu ái nhằm giữ chân khách thuê...

Bởi vậy, các chủ đầu tư cần chủ động xác định nhu cầu và mong muốn của người trực tiếp sử dụng nhằm thay đổi và áp dụng những phương thức vận hành mới, từ đó đáp ứng tốt hơn những yêu cầu và kỳ vọng của họ. Điều này không chỉ giúp tăng doanh thu, tỷ lệ lấp đầy và hiệu suất tài sản của chủ đầu tư, mà còn tạo ra giá trị thật về kinh tế, xã hội và môi trường cho cộng đồng nói chung.

Việc định giá bất động sản văn phòng cũng dần thay đổi, không chỉ dựa trên các chỉ số về nhu cầu thuê, mức lấp đầy và giá thuê. Văn phòng có thể tạo ra nhiều giá trị hơn cả tài chính cho bên thuê và bên cho thuê, tất cả dựa trên chiến lược phát triển và vận hành. Nếu xác định đúng chiến lược và tối ưu quá trình vận hành, bất động sản văn phòng là khoản đầu tư hoàn hảo đem lại nguồn thu nhập hấp dẫn và lợi ích dài hạn.

Tại châu Á - Thái Bình Dương và Việt Nam, văn phòng vẫn là một trong những loại tài sản lớn nhất và sẽ tiếp tục là thành phần cốt lõi trong danh mục đầu tư bất động sản. Dù còn khá mới so với các thị trường khác trong khu vực, phân khúc văn phòng (và thị trường bất động sản nói chung) tại Việt Nam vẫn là mảnh đất màu mỡ cho các nhà đầu tư nhờ yếu tố cầu vượt cung, tốc độ

tăng trưởng nhanh, nguồn lao động trẻ dồi dào và sự ưa chuộng mô hình làm việc trực tiếp.

Hoạt động cho thuê văn phòng thường nhạy cảm trước các biến động kinh tế vì nó liên quan đến tình hình việc làm và ngân sách của khách thuê. Những khó khăn kinh tế hiện tại có thể khiến nhà đầu tư trì hoãn chiến lược đầu tư văn phòng. Nhưng việc nắm bắt các đặc điểm về cung - cầu, rủi ro - lợi nhuận, cũng như am hiểu thị trường địa phương sẽ giúp nhà đầu tư và chủ đầu tư tăng tính chống chịu cho bất động sản văn phòng và kiểm soát những tác động tới tài sản của họ trong các chu kỳ kinh tế và thị trường. Mặc dù có những rủi ro ở một thị trường cận biên nhưng Việt Nam vẫn có nhiều cơ hội hấp dẫn cho nhà đầu tư nhạy bén biết nghiên cứu thấu đáo và ra quyết định đúng thời điểm.

Khó khăn về nguồn vốn vẫn sẽ tiếp diễn

Năm 2024, thị trường vẫn còn đối diện với một trong những thách thức nổi bật là doanh nghiệp khát vốn, song mức tăng trưởng tín dụng ngân hàng còn thấp, điều kiện tiếp cận tín dụng còn khó khăn, thủ tục cho vay vẫn còn phức tạp, còn hiện tượng tiêu cực. Lãi suất mặc dù đã giảm, song vẫn còn cao so với khả năng chi trả của doanh nghiệp và đặc biệt cao so với lãi suất huy

động của hệ thống ngân hàng. Ngoài ra, nợ xấu có xu hướng gia tăng và tiềm ẩn rủi ro an toàn hệ thống.

Về trái phiếu doanh nghiệp, tình trạng kéo dài thời gian nợ đáo hạn trái phiếu bất động sản sẽ tiếp diễn trong năm 2024. Trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều doanh nghiệp vẫn còn khó khăn, thị trường bất động sản vẫn trầm lắng, nhiều doanh nghiệp vẫn gặp khó về dòng tiền và hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn, đương nhiên danh sách các doanh nghiệp chậm thanh toán các nghĩa vụ nợ trái phiếu vẫn tiếp tục tăng lên.

Mới đây, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cenland, mã CK: CRE) vừa thông qua nghị quyết gia hạn trái phiếu mã CRE202001. Theo đó, ngày đáo hạn được dời từ ngày 31/12/2023 sang ngày 31/1/2025. Cenland cho biết, công ty sẽ thanh toán đầy đủ cho trái chủ lãi phải trả và thanh toán 20% tiền gốc trái phiếu của lô trái phiếu trên tại ngày đáo hạn cũ là 31/12/2023. Trong thời gian trái phiếu được gia hạn, lãi suất trái phiếu là 12%/năm.

Vì vậy, thời gian tới cần thêm rất nhiều nỗ lực mới từ các bên liên quan, nhất là từ doanh nghiệp để lấy lại được niềm tin của người tiêu dùng, cải

thiện sự mất cân đối giữa các phân khúc và khơi thông dòng tiền từ các nguồn, trong đó có thị trường trái phiếu và nguồn vốn trả trước của khách hàng.

Theo Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), năm 2024, giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn sẽ lên đến 329.500 tỷ đồng, cao nhất trong 3 năm gần đây. Quý IV/2023 là giai đoạn cao điểm đáo hạn trái phiếu của cả năm 2023 với tổng giá trị lên đến 65.500 tỷ đồng (không tính các lô trái phiếu đã giãn, hoãn), trong đó có gần 80% là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản.

Nghị định 08/2023/NĐ-CP bước đầu đã phát huy tác dụng, tháo gỡ phần nào khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong giai đoạn cao điểm quý cuối năm. Áp lực đáo hạn sẽ hạ nhiệt trong quý I/2024, tuy nhiên sau đó sẽ tăng mạnh trở lại trong quý II/2024.

Trước tình hình đó, Chính phủ nên gia hạn hiệu lực của Điều 3 Nghị định 08/2023/NĐ-CP thêm 12 tháng, đến hết ngày 31/12/2024 (thay vì ngày 31/12/2023) để tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ và nhà đầu tư cá nhân đầu tư trái phiếu riêng lẻ trong năm 2024, phù hợp với thực tiễn doanh nghiệp.

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường, Ngân hàng Nhà nước cũng cần thực hiện nghiêm chỉ đạo của Thủ tướng trong cuộc họp ngày 7/12/2023 về tháo gỡ khó khăn về vốn tín dụng cho các doanh nghiệp, cụ thể:

Ngân hàng Nhà nước cần chỉ đạo các tổ chức tín dụng rà soát các điều kiện tín dụng, linh hoạt hơn, sát tình hình hơn nữa, nhất là về tài sản thế chấp, thủ tục cho vay...; quyết liệt hơn các biện pháp để tiếp tục giảm mặt bằng lãi suất cho vay, đẩy mạnh triển khai hiệu quả các gói tín dụng ưu đãi phù hợp với đặc thù của từng tổ chức tín dụng; xử lý nghiêm ngân hàng đưa thêm các điều kiện, yêu cầu không đúng quy định, gây khó khăn cho việc tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp; sớm hoàn thiện, trình cơ chế thử nghiệm cho các hoạt động mới như fintech, cho vay trực tuyến... để tạo điều kiện huy động và cho vay tiện lợi hơn.

Ngoài ra, việc điều hành tín dụng cần kịp thời hơn, bao gồm cả việc cấp hạn mức tăng tín dụng mới đảm bảo luôn đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế; đẩy mạnh chống tiêu cực, không hạ chuẩn tín dụng, nhưng xử lý linh hoạt, phù hợp với tình hình; kịp thời xử lý các vướng mắc pháp lý; đẩy mạnh sử dụng các công cụ thị trường, giảm bớt và tiến tới loại bỏ công cụ hành chính; đặc biệt, sớm nghiên cứu, công bố công khai lãi

suất bình quân của hệ thống tổ chức tín dụng, lãi suất bình quân cho vay của từng tổ chức tín dụng và chênh lệch lãi suất bình quân tiền gửi và cho vay. Qua đó, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người dân lựa chọn ngân hàng có lãi suất thấp để vay và tạo áp lực cạnh tranh thị trường cao hơn./.

<https://tapchitaichinh.vn/trien-vong-thi-truong-bat-dong-san-nam-2024.html>

.....

Năm 2024 thị trường bất động sản diễn biến ra sao?

TPO - “Thị trường bất động sản vẫn cần phải theo dõi sát các diễn biến và cần tiếp tục các biện pháp tháo gỡ mạnh mẽ trong thời gian tới” - ông Đậu Minh Thanh - Chánh văn phòng Bộ Xây dựng - nói.

Tồn kho bất động sản quý III hơn 18.800 căn

Tại Hội nghị Tổng kết công tác năm 2023 và triển khai nhiệm vụ năm 2024 ngành xây dựng” ngày 22/12, ông Đậu Minh Thanh cho biết trong nửa

đầu năm nay, thị trường bất động sản tiếp tục rơi vào trạng thái giao dịch trầm lắng. Trước tình hình đó, Bộ Xây dựng đã tích cực tham mưu Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ triển khai nhiều giải pháp cụ thể nhằm tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Thực tế trong 6 tháng cuối năm cho thấy, thị trường bất động sản đã có những tín hiệu tích cực hơn so với nửa đầu năm, trong đó lượng tìm kiếm giao dịch các phân khúc đất nền, chung cư có sự phục hồi tốt và nguồn cung từ các dự án mới, giao dịch xuất hiện ngày càng nhiều.

Nêu dẫn chứng cụ thể, ông Thanh cho hay, nguồn cung bất động sản tính đến hết quý III tiếp tục hạn chế tại tất cả các phân khúc. Trong số đó, nhà ở thương mại mới hoàn thành 42 dự án với khoảng 15.966 căn (đạt khoảng 46,15% so với năm 2022); nhà ở xã hội hoàn thành xây dựng 5 dự án với quy mô 850 căn hộ; dự án du lịch nghỉ dưỡng và văn phòng kết hợp lưu trú hoàn thành 17 dự án, mới bằng 56,67% so với năm 2022.

Giá căn hộ trong thời gian qua liên tục tăng cao do nguồn cung trong những năm gần đây khan

hiếm. Tuy nhiên, giá nhà ở thấp tầng và một số loại phân khúc bất động sản khác có xu hướng giảm mạnh từ 10-20%, tùy thuộc vào vị trí từng khu vực.

Đối với giao dịch bất động sản, tính đến hết quý III, có khoảng 324.378 giao dịch thành công (đạt khoảng 41,29% so với năm 2022). Lượng giao dịch giảm chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền (chỉ bằng 35,79% so với năm 2022); nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ (chỉ bằng 63,07% so với năm 2022).

Tương tự, về tồn kho bất động sản, theo số liệu báo cáo của 53/63 địa phương, quý III vào khoảng 18.808 căn; trong đó tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ với 6.554 căn; đất nền của các dự án với 7.190 nền; chung cư 3.196 căn.

Dư nợ vay nhà ở xã hội hơn 143 tỷ đồng

Về triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021- 2030)”, ông Thanh cho hay, Bộ Xây

dựng đã ban hành nhiều văn bản đôn đốc các địa phương thực hiện nhiệm vụ được giao và báo cáo số liệu đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn.

Đến nay, theo báo cáo từ các địa phương, cả nước đã có 475 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp với quy mô 432.698 căn đã hoàn thành và triển khai đầu tư xây dựng trong đoạn đoạn 2021-2025.

Trong số đó, 46 dự án với quy mô 20.210 căn đã hoàn thành; đã khởi công xây dựng 120 dự án với quy mô 120.066 căn. Ngoài các dự án đã được khởi công, cả nước đã có 309 dự án với quy mô 292.422 căn được chấp thuận chủ trương đầu tư mới.

Về triển khai Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng, ông Thanh cho biết, hiện đã có 23 tỉnh công bố danh mục 54 dự án đủ điều kiện vay theo chương trình với nhu cầu vay vốn hơn 25.884 tỷ đồng. Tính đến thời điểm hiện tại, một số dự án nhà ở xã hội tại các địa phương đã được giải ngân với số vốn khoảng 143,3 tỷ đồng

.....

Thị trường bất động sản năm 2024 sẽ ra sao?

Kinhtedothi – Năm 2023 đi qua với nhiều biến động tiếp tục xảy ra với thị trường BĐS, tình trạng này có thể kéo dài đến nửa đầu năm 2024. Tuy nhiên, theo đánh giá 2024 sẽ là năm để thị trường tạo bước chuyển mình cho một chu kỳ hồi phục phát triển mới. Khó khăn từng bước được tháo gỡ

Bước vào giai đoạn cuối năm 2023, thị trường BĐS vẫn đối diện với nhiều thách thức, khi cả nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ tiếp tục giảm sâu so với năm 2022 (giảm khoảng 66%). Tuy nhiên nhu cầu tìm kiếm mua nhà thời điểm này cũng tăng thêm 6% so với cùng kỳ năm 2022, kéo theo đó tỷ lệ thanh khoản sản phẩm trong quý IV đã tăng nhẹ so với 2 quý trước đó, khoảng 25% so với 15% của 2 quý trước, nhưng đánh giá một cách tổng thể, thị trường BĐS vẫn gặp rất nhiều khó khăn.

Theo Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng), có thể nhìn nhận một số khó khăn chính của thị trường BĐS trong năm 2023 gồm: Các luật sửa đổi, bổ sung liên quan đến BĐS: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đầu tư... cho có hiệu lực thi hành,

trong đó Luật Đất đai (sửa đổi) chưa được Quốc hội thông qua; Cơ cấu sản phẩm tiếp tục có sự chênh lệch lớn, phân khúc nhà ở bình dân thiếu hụt, trong khi phân khúc cao cấp đang thừa hàng trăm triệu mét vuông sàn;

70 – 80% doanh nghiệp kinh doanh BĐS gặp khó khăn về vốn đầu tư, do ngân hàng siết chặt điều kiện cho vay, cùng với đó là niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường bị giảm sút, khiến việc huy động vốn ứng trước để triển khai dự án bị thiếu hụt, khiến nguồn cung sản phẩm bị giảm sút nghiêm trọng; Giá nhà ở không ngừng leo thang, cũng chính vì lý do này cùng với việc khó tiếp cận nguồn vốn vay từ nên ngay cả những người dân có nhu cầu mua nhà cũng phải tạm gác lại kế hoạch.

Tuy nhiên, trong năm này Chính phủ tích cực triển khai thực hiện các giải pháp hỗ trợ thị trường: giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành, trong đó có lĩnh vực BĐS như việc miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, tiền sử dụng đất, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp...

“Riêng lĩnh vực BĐS đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành hàng loạt chính sách, nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, đặc biệt là về pháp lý và giải pháp thúc đẩy thị trường đã có hiệu quả nhất định, nhiều vướng mắc, khó khăn từng bước được tháo gỡ, tình hình thị trường có những chuyển biến theo chiều hướng tích cực. Nhưng cũng phải nhìn nhận khách quan là vẫn phải theo dõi diễn biến và khó khăn cần tiếp tục tháo gỡ” – Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường BĐS Hoàng Hải nói.

Nhiều cơ hội mới

Đánh giá một cách tổng thể, trong năm 2023 thị trường BĐS đã trải qua nhiều khó khăn, tình trạng này được dự báo sẽ tiếp diễn ít nhất đến quý II/2024 khi nguồn cung và thanh khoản chưa có tăng trưởng đột biến. Từ đầu quý IV/2023 trên thị trường đã xuất hiện nhiều nhà đầu tư xuống tiền để “bắt đáy”, cùng với đó là việc ngân hàng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay, xu hướng giảm sẽ tiếp tục kéo dài trong thời gian tới nên đã tạo thêm động lực để nhà đầu tư tham gia thị trường.

“Một trong những nhân tố quan trọng nhất là trong năm 2023 này hàng loạt các dự án đầu tư công trọng điểm như các tuyến đường vành đai trong đô thị, cao tốc, cảng hàng không... được

đưa vào triển khai; kinh tế vĩ mô duy trì ổn định và lạm phát được kiểm soát, sẽ có tác động tích cực giúp thị trường BĐS hồi phục, tăng trưởng trở lại. Vì vậy, thời điểm hiện tại được xem là phù hợp để nhà đầu tư quay trở lại thị trường” – Giám đốc bộ phận dịch vụ tư vấn và phát triển dự án (DKRA Group) Võ Hồng Thắng nhận định.

Cùng chung quan điểm, chuyên gia tài chính ngân hàng TS Cán Văn Lực cho rằng, bước sang năm 2024 thị trường BĐS vẫn phải đối với với những thách thức như: sức cầu yếu; những rủi ro liên quan đến tỷ giá, chứng khoán sẽ chịu nhiều sức ép hơn trước đây; đầu tư công có sự tăng trưởng tốt nhưng chưa thể tạo đột phá; Về nguồn vốn thì doanh nghiệp vẫn sẽ khó khăn do thị trái phiếu phục hồi chậm; Cùng với đó là vấn đề liên quan đến pháp lý khi quá trình cải cách chính sách còn chậm so với nhu cầu phát triển thực tế.

“Năm 2023 các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS phải đối diện với một áp lực lớn đó là đáo hạn trái phiếu, trong bối cảnh nguồn vốn vay bị kiểm soát chặt chẽ, huy động từ nhà đầu tư hết sức hạn chế. Nhưng đến thời điểm cuối năm thì thị trường đã vượt qua những thách thức lớn nhất, bước sang năm 2024 với việc các chính sách hỗ trợ có độ thâm tốt hơn, lãi suất cho vay từ ngân hàng tiếp tục được điều chỉnh theo chiều

hướng giảm, sẽ giúp cho thị trường BĐS diễn biến theo chiều hướng tốt hơn” – TS Cán Văn Lược cho hay.

.....

Dự báo xu hướng ngành bất động sản năm 2024

Việc tái cấu trúc nguồn vốn, mua bán sáp nhập (M&A) và tập trung vào bất động sản trung cấp được dự báo sẽ là những xu hướng chính của ngành trong năm nay.

Giới phân tích dự báo triển vọng ngành bất động sản năm 2024 sẽ khả quan hơn trong bối cảnh lãi suất thấp, các nút thắt pháp lý được giải quyết và rủi ro thanh khoản bắt đầu giảm. Đồng thời, việc tái cấu trúc nguồn vốn, mua bán sáp nhập (M&A) và tập trung vào bất động sản trung cấp sẽ là những xu hướng chính của ngành trong năm nay.

Theo Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS), năm 2024, triển vọng ngành bất động sản sẽ tích cực hơn nhờ các yếu tố mặt bằng lãi suất về mức thấp tác động tích cực đến nhu cầu mua bất động sản, Luật Đất đai (sửa đổi) dự kiến được thông qua góp phần giải quyết vướng mắc pháp lý; rủi ro thanh khoản của các doanh nghiệp giảm khi thực hiện cơ cấu nợ vay.

Tuy nhiên, vẫn còn những thách thức mà các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt gồm: Các dự án bị đình trệ khiến nguồn cung giảm và khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn ngân hàng.

Năm nay, các doanh nghiệp bất động sản cũng sẽ tập trung vào tái cấu trúc nguồn vốn và M&A bên cạnh việc tập trung phát triển bất động sản trung cấp.

MBS đánh giá hoạt động tái cấu trúc nguồn vốn sẽ diễn ra mạnh mẽ, khi các doanh nghiệp cần cơ cấu để thực hiện dự án. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn dự kiến là xu hướng huy động chủ yếu của doanh nghiệp trong năm nay, do các ngân hàng đang thận trọng hơn khi cho vay bất động sản.

Hơn nữa, M&A dự án dự báo sẽ sôi động hơn nhờ doanh nghiệp cần bán tài sản để tồn tại khi sức khỏe tài chính yếu đi và hoạt động đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài được đẩy mạnh, trong bối cảnh chi phí vốn rẻ hơn.

Phân khúc bất động sản trung cấp kỳ vọng là điểm sáng phục hồi khi những tín hiệu tích cực đã xuất hiện trong nửa cuối năm 2023. Việc thiếu hụt nguồn cung phân khúc trung cấp và lãi suất về mức thấp sẽ kích thích nhu cầu tại phân khúc này nhờ nhu cầu ở thực lớn, MBS nhận định.

Thực tế, từ đầu năm 2023 đến nay đã có nhiều văn bản được Chính phủ ban hành, nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Đặc biệt, mới đây Quốc hội thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi).

Sau thời gian tăng nóng, thị trường bất động sản rơi vào khó khăn từ pháp lý dự án tới nguồn vốn trái phiếu, vốn vay ngân hàng...

Để tháo gỡ khó khăn cho lĩnh vực bất động sản, năm 2023, Chính phủ đã đưa ra nhiều chỉ đạo, quyết sách kịp thời nhằm vực dậy thị trường. Tháng 3/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 08/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (Nghị định 08). Nghị định 08 giúp doanh nghiệp bất động sản có thể giãn, hoãn nợ, bán chiết khấu tài sản, thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác như bất động sản. Nghị định 33/2023/NĐ-CP ngày 10/6/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; trong đó, đáng chú ý, Ngân hàng Nhà nước được giao chủ trì triển

khai chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp. Cuối tháng 11/2023, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), có hiệu lực thi hành từ năm 2025. Đây là khung pháp lý quan trọng với nhiều quy định tác động tích cực cho cả người mua nhà, chủ đầu tư và thị trường. Chính phủ cũng vừa ban hành văn bản hỏa tốc số 527/TB-VPCP, thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị giải pháp tháo gỡ khó khăn về tăng trưởng tín dụng cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng và ổn định vĩ mô.

Theo đó, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ Xây dựng hướng dẫn các doanh nghiệp bất động sản cơ cấu lại các phân khúc, hạ giá thành sản phẩm; có giải pháp phù hợp, kịp thời, hiệu quả việc cơ cấu lại phân khúc cho người có nhu cầu thực và người có thu nhập thấp.

Những động thái quyết liệt của Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn, giúp thị trường bất động sản phục hồi và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Thực tế, kết quả kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản đã cải thiện dần qua từng quý, lợi nhuận quý III tiếp tục tăng trưởng so với các quý đầu năm.

Quý III/2023, tình hình kinh doanh các doanh nghiệp bất động sản trên sàn (không tính Công ty cổ phần Vinhomes ([Vinhomes](#) – mã chứng khoán: VHM) mặc dù đã cải thiện hơn so với 2 quý đầu năm, nhưng kết quả kinh doanh tiếp tục suy giảm đáng kể với doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt giảm 35% và 19% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trong 9 tháng năm 2023, Vinhomes chiếm đến hơn 80% tổng lợi nhuận toàn ngành bất động sản trên sàn, với lợi nhuận sau thuế đạt 32.000 tỷ đồng, tăng 62% chủ yếu nhờ ghi nhận doanh số bán căn thấp tầng dự án Ocean Park 2 và 3. Như vậy, lợi nhuận của Vinhomes có ảnh hưởng quyết định tới lợi nhuận toàn ngành và nếu không tính lợi nhuận từ Vinhomes, lợi nhuận sau ngành bất động sản trên sàn sụt giảm hơn 42% so với cùng kỳ năm ngoái.

Kết quả kinh doanh cũng tiếp tục phân hóa giữa các doanh nghiệp trong ngành. Cụ thể, chỉ một số doanh nghiệp lớn đẩy mạnh bàn giao dự án (chủ yếu là dự án cũ hoặc giai đoạn tiếp của các dự án hiện hữu) là ghi nhận lợi nhuận tăng trưởng cao như Công ty cổ phần Vincom Retail (mã chứng khoán: VRE) tăng 72% so với cùng kỳ, Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes (mã chứng khoán: SSH) tăng 459%, Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (mã chứng khoán: VPI) tăng 22%.

Đa phần các doanh nghiệp ghi nhận lợi nhuận sụt giảm như Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (mã chứng khoán: DXG) có lợi nhuận giảm 84% so với cùng kỳ năm ngoái, thậm chí thua lỗ như Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland – mã chứng khoán: NVL) lỗ 958 tỷ đồng, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (mã chứng khoán: VCR) lỗ 282 tỷ đồng.

Theo Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco), thị trường bất động sản vẫn khó khăn, nhưng sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024 khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ.

Triển vọng phục hồi chủ yếu sẽ đến từ các phân khúc căn hộ nhu cầu ở thực ở nội đô hoặc ven trung tâm có vị trí và cơ sở hạ tầng phát triển.

Đối với doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, kết quả kinh doanh năm nay dự kiến sẽ khó tăng trưởng đột biến do tiến độ và khả năng hấp thụ của nền kinh tế.

Agriseco đánh giá, 2024 là năm bản lề cho quá trình hồi phục của toàn ngành. Kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp có quỹ đất đang bàn giao phù hợp với nhu cầu ở thực và có năng lực bán hàng sẽ tích cực hơn.

Mặc dù vậy, công ty chứng khoán này cũng chỉ ra những thách thức của ngành bất động sản

như: Sức cầu mua nhà hồi phục chậm; nguồn thu bất động sản giảm ảnh hưởng lợi nhuận năm 2024; áp lực trả nợ đáo hạn trái phiếu lớn trong khi khả năng trả nợ vẫn thấp, tỷ lệ nợ xấu gia tăng.

Về định giá cổ phiếu bất động sản, Agriseco nhận định mặt bằng trung bình định giá nhóm bất động sản đang giao dịch ở mức P/B 1,3x lần so với mức 8,1x lần bình quân 10 năm qua.

Mặt bằng định giá giảm chủ yếu đến từ đợt sụt giảm mạnh trong quý IV năm 2020 và giá cổ phiếu chưa hồi phục lại vùng giá như cũ. Tuy nhiên, điều này không hàm ý việc mặt bằng giá cổ phiếu bất động sản đang ở vùng hấp dẫn khi hầu hết đã tăng giá từ đầu năm, trong khi kết quả kinh doanh sụt giảm và bối cảnh ngành còn rất nhiều khó khăn.

Ở mặt tích cực vẫn có một số cổ phiếu của những doanh nghiệp có quỹ đất và năng lực triển khai dự án tốt đang ở vùng định giá phù hợp, là cơ hội để nhà đầu tư xem xét lựa chọn giải ngân và nắm giữ trong trung và dài hạn.

<https://bnews.vn/du-bao-xu-huong-nganh-bat-dong-san-nam-2024/320153.html>

.....

Xu hướng mới của thị trường bất động sản năm 2024

Các chuyên gia cho rằng, xu hướng ứng dụng dữ liệu về nhà đất trong tìm kiếm và mua bán bất động sản, sẽ được người mua nhà sử dụng nhiều hơn.

Nhiều tín hiệu lạc quan

Theo nhận định của chuyên gia kinh tế, gần đây thị trường bất động sản tại khu vực phía Nam đang có nhiều tín hiệu khá tích cực, nên nhiều nhà đầu tư không còn cắt lỗ hoặc giảm giá sâu.

Một phần nguyên nhân là do nhà đầu tư có thể tiếp cận được vốn ngân hàng với mức lãi suất ưu đãi. Với nhà đầu tư đang gánh lãi suất cao, có thể chuyển đổi sang vay ngân hàng khác với lãi suất thấp hơn.

Chính những điều này đã giúp giảm áp lực đáng kể cho nhà đầu tư. Đây cũng là lý do mà chủ nhà đất có thể xoay sở với khoản nợ thêm nữa, thị trường bất động sản cũng đang có dấu hiệu hồi phục, kỳ vọng giá sẽ sớm tăng để thoát hàng.

Báo cáo từ DKRA Group cho thấy, trong tháng 11/2023, làn sóng bán cắt lỗ đất nền, nhà riêng lẻ đã hạ nhiệt phần nào, tình trạng giảm giá sâu từ 30 - 35% không còn phổ biến.

Giá sơ cấp đất nền, nhà liền thổ tại Tp.HCM và các tỉnh lân cận ghi nhận mức giảm trung bình từ 3 - 10% so với cùng kỳ 2022 và chỉ giảm ở nhóm sản phẩm có giá trị cao, chưa hoàn thiện hạ tầng, pháp lý. Riêng thị trường thứ cấp, giá và giao dịch đều duy trì xu hướng đi ngang.

Mới đây, tại Hội nghị Bất động sản Việt Nam (VRES 2023), Chuyên gia kinh tế - TS.Cán Văn Lực cho hay, hiện nay, dòng vốn cho các thị trường đầu tư đang có những chuyển biến tích cực trong nửa cuối năm 2023.

Thị trường chứng khoán đang phục hồi, lãi suất ngân hàng hạ nhiệt về mức thấp như giai đoạn trước Covid-19, tỷ lệ lạm phát đang được kiểm soát.

Việt Nam là một trong những nước đảo chiều chính sách tiền tệ sớm, lãi suất ít nhất đi ngang hoặc giảm nhẹ ở cả huy động và cho vay trong thời gian tới.

Riêng về lĩnh vực bất động sản, tỷ lệ nợ xấu bất động sản tăng từ mức 1,72% cuối năm ngoái lên mức 2,89% tính đến thời điểm tháng 9/2023, song vẫn ở dưới mức 3% trong tầm kiểm soát.

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa thể phục hồi nhanh, trong năm 2024 sẽ có khoảng 23.000 tỷ đồng trái phiếu sẽ đáo hạn.

Tuy nhiên, con số này vẫn thấp hơn mức đỉnh điểm đáo hạn của tháng 9/2023. Các chỉ báo về kinh tế năm 2024 sẽ tích cực hơn, nhiều khó khăn đang từng bước được giải quyết để đưa nền kinh tế bước vào giai đoạn tăng trưởng ổn định hơn.

Xu hướng mới của thị trường bất động sản 2024?

Dự báo về thị trường BĐS năm 2024, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết, các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực như chung cư, nhà riêng sẽ được ưu tiên xuất hiện trong danh mục của nhà đầu tư vì có thể tạo ra dòng tiền thường xuyên và giữ mặt bằng giá ổn định.

Đây cũng sẽ là những phân khúc phục hồi sớm nhất thị trường thời gian tới.

Trong khi đó, chung cư sẽ là loại hình dẫn đầu đà phục hồi của thị trường từ nửa đầu năm 2024. Kết quả khảo sát cũng chỉ ra hơn 1/3 môi giới và người tiêu dùng kỳ vọng chung cư hồi phục nhiều nhất từ nửa đầu năm sau.

Ông Nguyễn Quốc Anh nhìn nhận, diễn biến này giống với chu kỳ 10 năm trước, khi thị trường rơi vào khó khăn, thanh khoản tập trung vào phân khúc ở thực, mang tính chất "phòng thủ" và đem lại dòng tiền.

Theo chuyên gia bất động sản, thời điểm khó khăn nhất của thị trường 2023 là khoảng tháng 6 và 7 năm nay khi lãi suất huy động tăng, nhiều dự án lớn vẫn chưa được tháo gỡ pháp lý.

Đến tháng 10 và 11, nguồn cung bắt đầu cải thiện tại cả thị trường Tp.HCM và Hà Nội. Riêng khu vực phía Tây Tp.HCM có khoảng 3 dự án đưa ra thị trường, tại Hà Nội, nguồn cung mới tập trung ở phía Đông và phía Nam.

Chia sẻ xu hướng mới của thị trường bất động sản 2024, các chuyên gia cho rằng, sẽ xuất hiện một số xu hướng mới về mua bán.

Theo đó, người mua và nhà đầu tư sẽ đòi hỏi khắt khe hơn về mặt chất lượng và tính pháp lý của các dự án.

Xu hướng ứng dụng dữ liệu về nhà đất trong tìm kiếm và mua bán bất động sản sẽ được người mua nhà sử dụng nhiều hơn. Đó là các dữ liệu có lịch sử nhiều năm về biến động giá, lợi nhuận đầu tư và nguồn cung – cầu.

Còn theo TS. Cấn Văn Lực, Chuyên gia kinh tế, nhìn nhận bức tranh kinh tế vĩ mô đã có những thay đổi tích cực. Tăng trưởng kinh tế năm nay dự kiến đạt 5-5,2% và lạm phát giảm còn 3-3,5%, trong khi đầu năm là 5%.

Đặc biệt từ đầu năm 2025, khi các luật liên quan đến thị trường bất động sản có hiệu lực sẽ thúc đẩy đà phục hồi. Nhờ sự thay đổi của lãi suất, tăng trưởng tín dụng và chính sách bất động sản, các chuyên gia nhìn nhận thị trường dự kiến đảo chiều từ quý 3/2024 và khởi sắc từ quý 2/2025.

Bên cạnh đó, với việc thông qua Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), sắp tới năm 2024 Luật Đất đai (sửa đổi) dự kiến cũng có thể sẽ được thông qua sẽ mang lại những chuyển biến rất lớn cho thị trường bất động sản.

<https://www.nguoiduatin.vn/xu-huong-moi-cua-thi-truong-bat-dong-san-nam-2024-a640818.html>

.....

Thị trường bất động sản sẽ “xoay chuyển tình thế” trong năm 2024?

Nhờ sự trợ lực từ nhiều phía, thị trường bất động sản chờ đợi thực sự xoay chuyển tình thế và thoát khỏi khó khăn trong năm 2024.

Năm 2024 đầu tư bất động sản sẽ theo hướng nào? HoREA kiến nghị ban Nghị quyết về xử lý nợ xấu bất động sản đến hết năm 2024

2023 - năm ghi dấu nhiều "cuộc chia ly"

Tại Diễn đàn Thị trường bất động sản 2024 diễn ra ngày 5/1, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) nhận định, 2023 là một năm đầy vất vả với [thị trường bất động sản](#) Việt Nam. Rất nhiều khó khăn tồn tại dưới dạng ẩn từ các thời kỳ trước đã lần lượt "ngoi lên, siết chặt", khiến thị trường trở nên lao đao, điêu đứng.

VARs cho rằng, đây chính là hệ quả của quá trình phát triển thiếu kiểm soát, kém minh bạch của thị trường trong suốt một thời gian dài trước đó.

"2023 là năm bùng phát căn bệnh khó khăn của thị trường [bất động sản](#) Việt Nam, sau một khoảng thời gian "ủ bệnh" khá dài và có dấu hiệu khởi phát kể từ tháng 5/2022. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội để chúng ta nhận ra có quá nhiều lỗ hổng trong phát triển thị trường bất động sản, từ cơ chế chính sách đến quá trình thực thi. Sức khỏe nội tại của doanh nghiệp bất động sản Việt Nam cũng chưa đủ mạnh và khả năng ứng biến với các tình huống còn thấp", VARs nhấn mạnh.

Dẫn chứng về tình hình khó khăn của thị trường bất động sản trong năm vừa qua, VARS cho biết, 2023 là năm ghi dấu nhiều "cuộc chia ly". Cụ thể, có 1.286 doanh nghiệp giải thể, tăng 7,7% so với năm 2022; 3.705 doanh nghiệp bất động sản ngừng hoạt động có thời hạn, tăng 47,4%. Trong khi đó, số doanh nghiệp thành lập mới chỉ đạt 4.725, giảm 45%.

Chịu sự tác động trực tiếp của việc rời sân chơi trên thị trường bất động sản của hàng loạt doanh nghiệp, thì hàng nghìn môi giới cũng mất việc, bỏ nghề. Thị trường hiện chỉ còn khoảng 20% môi giới bất động sản đang hoạt động.

Cũng theo Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trong năm 2023, rất nhiều vấn đề mang tính nghịch lý trên thị trường vẫn còn tồn tại mà chưa tìm được cách xử lý. Phân khúc bất động sản cần thiết thì không có cung, phân khúc bất động sản vượt quá khả năng tài chính của người dân thì lại dư thừa, tồn kho. Với phân khúc nhà ở xã hội, nơi cháy hàng, nơi lại ế chồng chơ. Chưa kể thị trường còn xảy ra thực tế, ngân hàng thừa tiền, doanh nghiệp thiếu vốn.

"Tuy nhận được sự trợ lực nhiệt tình từ nhiều phía, Chính phủ đến các cơ quan ban ngành và hệ thống ngân hàng, nhưng thị trường bất động sản giống như chiếc lò xo bị kéo giãn quá giới hạn

đàn hồi. Để có thể khôi phục lại trạng thái bình thường đối với thị trường bất động sản Việt Nam cần phải có đủ thời gian xem xét, nắm chĩnh", đại diện Tổ Nghiên cứu thị trường của VARS nhận định.

Chờ đợi thị trường thực sự xoay chuyển tình thế

Dự đoán về tiến trình hồi phục thị trường bất động sản Việt Nam, VARS cho rằng, 2024 khả năng cao sẽ là năm cuối cùng trên hành trình "vượt chướng ngại vật" của lĩnh vực bất động sản. Thị trường sẽ dần đi vào ổn định và bức tranh toàn cảnh có thể thay đổi theo chiều hướng tích cực hơn trong năm tới.

Theo đó, quý I và quý II/2024, thị trường sẽ duy trì những tín hiệu tốt từ thời điểm cuối năm 2023. Tuy nhiên, để thị trường thực sự hồi phục rõ nét, khả năng phải từ cuối quý III/2024.

Theo nhận định của VARS, năm 2024, ngành bất động sản sẽ đón nhận sự quay trở lại của khoảng 30 - 40% môi giới bất động sản. Càng về thời điểm cuối năm, số lượng này càng có xu hướng tăng lên.

Các chương trình mở bán quy mô lớn cùng chiến dịch truyền thông rầm rộ cũng sẽ diễn ra một cách thường xuyên và liên tục hơn. Đây được xem là

hành động quyết liệt, thể hiện sự quyết tâm sinh tồn cao của các chủ đầu tư trong nỗ lực vượt khó.

"Tuy nhiên, thay đổi này không phải sự phát triển mà là nỗ lực tiến về vạch xuất phát, thay vì tồn tại trong trạng thái "âm" như thời kỳ vừa qua. Dù vậy, đây sẽ là căn cứ và nền tảng để thị trường chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới mang tính ổn định, bền vững và hiệu quả hơn. Trải qua quá trình thanh lọc, sức khỏe nội tại cùng khả năng ứng biến với các khó khăn, thử thách của các chủ thể tồn tại trên thị trường sẽ được nâng lên", VARS nhấn mạnh.

Đánh giá về diễn biến thị trường bất động sản năm 2023 và đề xuất những giải pháp để tháo gỡ vướng mắc đang tồn đọng, TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam nhìn nhận, để thị trường thực sự xoay chuyển tình thế, thoát khỏi khó khăn trong năm 2024 vẫn cần Chính phủ và các bộ, ngành thể hiện rõ vai trò của mình.

Ông Đính cho biết, 2023 là năm tương đối bận rộn của Chính phủ, các cơ quan ban ngành, hệ thống ngân hàng với thị trường bất động sản. Ngay từ những ngày đầu tiên khi có dấu hiệu đuối sức rõ rệt, thị trường bất động sản đã nhận được hàng loạt sự trợ lực từ các chủ thể này.

Mặc dù đã có nhiều động thái "trợ lực", nhưng mức độ tác động lại chưa rõ ràng. Theo khảo sát của VARS, các động thái phát huy tác động thực tế tới thị trường và doanh nghiệp bất động sản chỉ chiếm khoảng 10%.

Về phía các ngân hàng, mặc dù đã đồng loạt hạ lãi suất cho vay nhưng chính sách này chưa thực sự tác động tích cực tới thị trường bất động sản như kỳ vọng. Bởi lẽ, nhu cầu vay trên thị trường không cao. Kết quả giải ngân gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng cũng đạt mức rất thấp, chưa đến 1%.

Chính vì vậy, TS. Nguyễn Văn Đính đề xuất cần có thêm các cơ chế chính sách cụ thể, "mở thực sự" và được áp dụng ngay để xử lý nhanh nhất các nhóm vướng mắc đang tồn đọng trên thị trường.

Cùng quan điểm trên, TS. Cán Văn Lực - Chuyên gia Kinh tế trưởng BIDV, Thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính - tiền tệ quốc gia cho rằng, chính sách đã có song điều quan trọng là phải đẩy nhanh "độ ngấm" để thị trường được điều trị kịp thời, đúng thời điểm.

"Thị trường bất động sản đang chuyển biến tốt dần lên, quý sau tốt hơn quý trước. Vì vậy, chúng ta có thể kỳ vọng khoảng cuối năm 2024 thị trường sẽ hồi phục rõ nét. Tất nhiên, để đạt được

như kỳ vọng thì đòi hỏi Chính phủ, các bộ ngành phải tiếp tục quyết liệt tháo gỡ khó khăn cho thị trường và nội tại các doanh nghiệp cũng cần cơ cấu mạnh mẽ. Nỗ lực phải đến từ nhiều phía", TS. Cán Văn Lực nhận định.

<https://congthuong.vn/thi-truong-bat-dong-san-se-xoay-chuyen-tinh-the-trong-nam-2024-296323.html>